

Thị trường văn phòng và căn hộ tại TP HCM quý I/2010 và dự báo quý II/2010

Công ty Savills Việt Nam



Văn phòng cho thuê

Xu hướng nguồn cung

Trong Q1/2010 thị trường văn phòng TP HCM có thêm một văn phòng hạng B và 7 văn phòng hạng C. Tổng nguồn cung cho thị trường văn phòng trong Q1/2010 tăng 5% so với Q4/2009. Thị trường TP HCM có tổng cộng 138 văn phòng của tất cả các hạng với diện tích cho thuê khoảng 838.000 m².

Quận 1 chiếm đa số thị phần cung văn phòng (54%). Quận Tân Bình chỉ chiếm 17%, đứng thứ hai sau Quận 1.

Giá thuê trung bình cho tất cả các hạng và các quận được ghi nhận khoảng 30 USD/m²/tháng, giảm 3% so với quý trước và giảm 11% so với cùng kỳ năm ngoái. Công suất thuê trung bình cho tất cả các hạng và các quận đạt 89%

Hạng	Số văn phòng	Nguồn cung (m ²)	Công suất thuê (%)	Giá thuê TB (USD/m ² / tháng)*
Hạng A	6	100.000	88%	61
Hạng B	32	384.000	90%	29
Hạng C	100	354.000	87%	22
Tổng cộng	138	838.000	89%	30

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q1/2010

và giữ ổn định so với Q4/2009 mặc dù có thêm 42.000 m² diện tích mới trong Q1/2010.

Xu hướng nguồn cầu

Nhu cầu thuê văn phòng tại TPHCM vẫn duy trì ở mức tương đối cao. Lượng diện tích văn phòng được thuê tại TPHCM trong Quý 1/2010 tăng thêm gần 39.400 m² so với Q4/2009.

Đa số lượng giao dịch văn phòng tập trung vào diện tích nhỏ dưới 100 m². Văn phòng hạng B vẫn được ưu tiên lựa chọn bởi khách thuê mới và khách thuê hiện hữu.

Lượng đầu tư nước ngoài mới tại TPHCM đã cải thiện. Trong hai tháng đầu năm, 35 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài mới đã được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 325 triệu USD. Trong đó, lĩnh vực bất động sản chiếm gần 60% tổng lượng vốn đăng ký này.

Triển vọng thị trường

Trong Q2/2010, ước tính có 11 văn phòng mới sẽ đi vào hoạt động với tổng diện tích gộp khoảng 98.000 m². Nguồn cung tương lai tính đến cuối năm 2010 có thể chiếm đến 25% tổng cung tương lai với thêm khoảng 315.000 m² diện tích gộp. Khoảng 50% nguồn cung tương lai trong năm 2010 chủ yếu đến từ 3 dự án lớn là Vincom Tower, Bitexco Financial Tower và

A&B Tower. Quận 1 tiếp tục duy trì vị trí dẫn đầu thị trường với nguồn cung tương lai chiếm 55%. Đáng chú ý, Quận 7 sẽ trở thành một trung tâm thương mại mới vì Quận 7 sẽ cung cấp khoảng 250.000 m² diện tích văn phòng, đứng thứ hai sau Quận 1 và chiếm 20% tổng cung tương lai.

Căn hộ để bán

Xu hướng nguồn cung

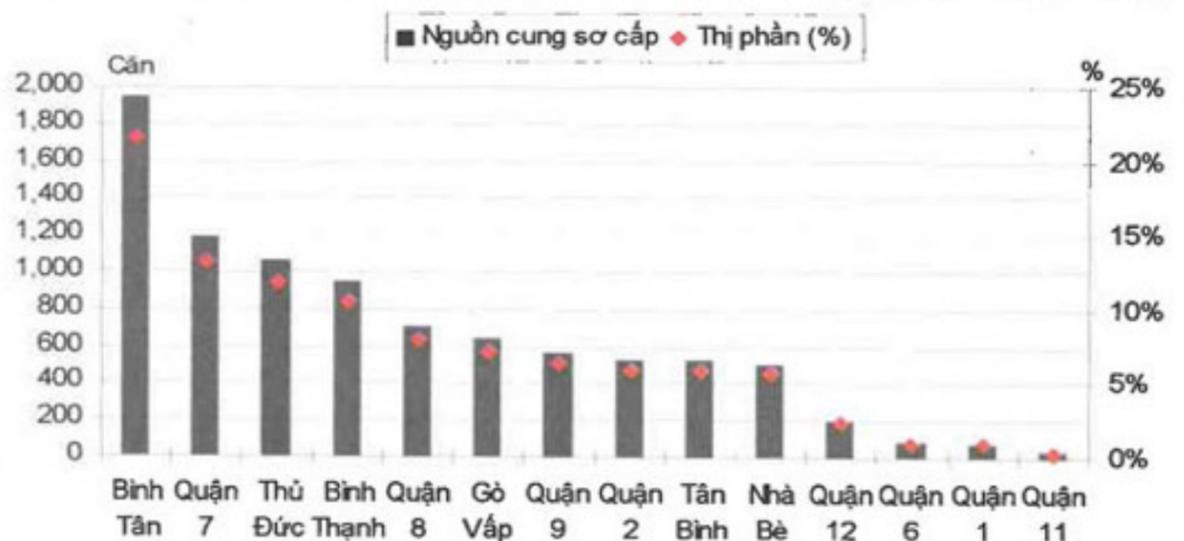
Hiện tại có khoảng 9.000 căn hộ để bán trong thị trường sơ cấp TPHCM vào Q1/2010, giảm nhẹ khoảng 6% so với Q4/2009. Mười một dự án mới với khoảng 2.900

căn hộ được tung bán trên thị trường sơ cấp trong Q1/2010. Bình Tân, Quận 7 và Thủ Đức là ba quận dẫn đầu về nguồn cung sơ cấp với thị phần trong phân khúc này lần lượt là 23%, 13% và 12%.

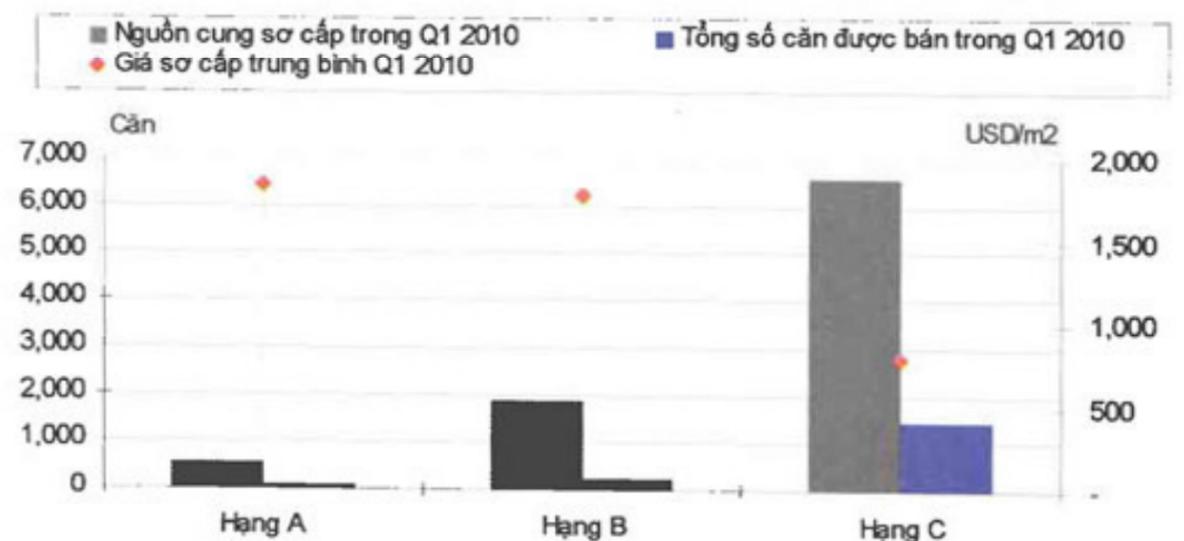
Trên thị trường thứ cấp có khoảng 47.000 căn hộ, tăng 7% so với Q4/2009. Quận 7, Quận Bình Thạnh, Quận 2 vẫn là ba quận dẫn đầu về số lượng căn hộ trên thị trường thứ cấp với tỷ lệ thị phần lần lượt là 25%, 11% và 10%.

Xu hướng nguồn cầu

Giá trung bình của toàn thị trường trong quý này vào khoảng 980 USD/ m², thay đổi nhẹ so với giá 963 USD/ m² của Q4/2009. Nguyên nhân chính là do số lượng căn hộ hạng C với mức giá thấp chiếm đa số trên thị trường với hơn 73% tổng nguồn cung sơ cấp.



Nguồn: Nghiên Cứu và Tư Vấn Savills, Q1 2010

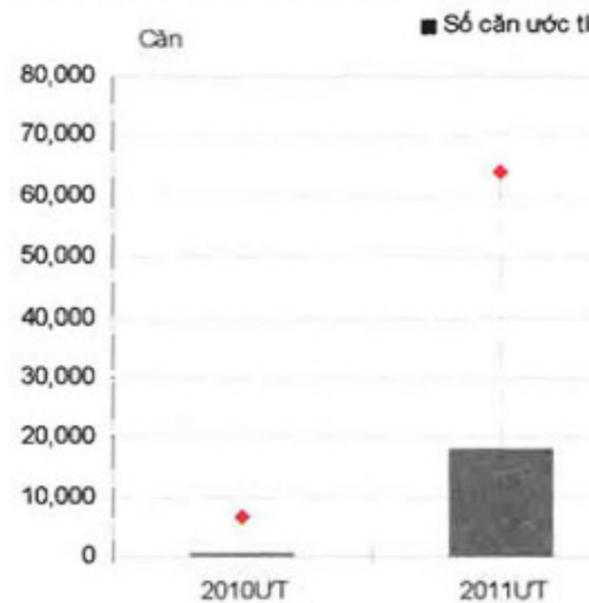


Nguồn: Nghiên Cứu và Tư Vấn Savills, Q1 2010

Khoảng 1.800 căn hộ được tiêu thụ trên thị trường vào Q1/2010. Con số này cho thấy sự sụt giảm khoảng 48% so với quý trước. Nhìn chung, giá trung bình thứ cấp bằng VND trong Q1/2010 vẫn không đổi so với Q4/2009 nhưng do tỷ giá hối đoái mới 19.000 VND/USD được áp dụng nên giá trung bình trên thị trường thứ cấp giảm nhẹ ở hầu hết các quận được khảo sát.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai ước tính tại TP HCM theo năm hoàn thành
Ước tính có khoảng 43.100 căn hộ đang trong giai đoạn lập kế hoạch sẽ hoàn tất xây dựng trong



Nguồn: Nghiên Cứu và Tư Vấn Savills, Q1 2010

một vài năm tới. Hai mươi sáu dự án tương lai với ước tính khoảng 6.900 căn hộ sẽ được tung bán vào cho đến cuối năm 2010. Quận 7 dự tính sẽ cung cấp nguồn cung tương lai lớn nhất, chiếm khoảng 25% nguồn cung tương lai.

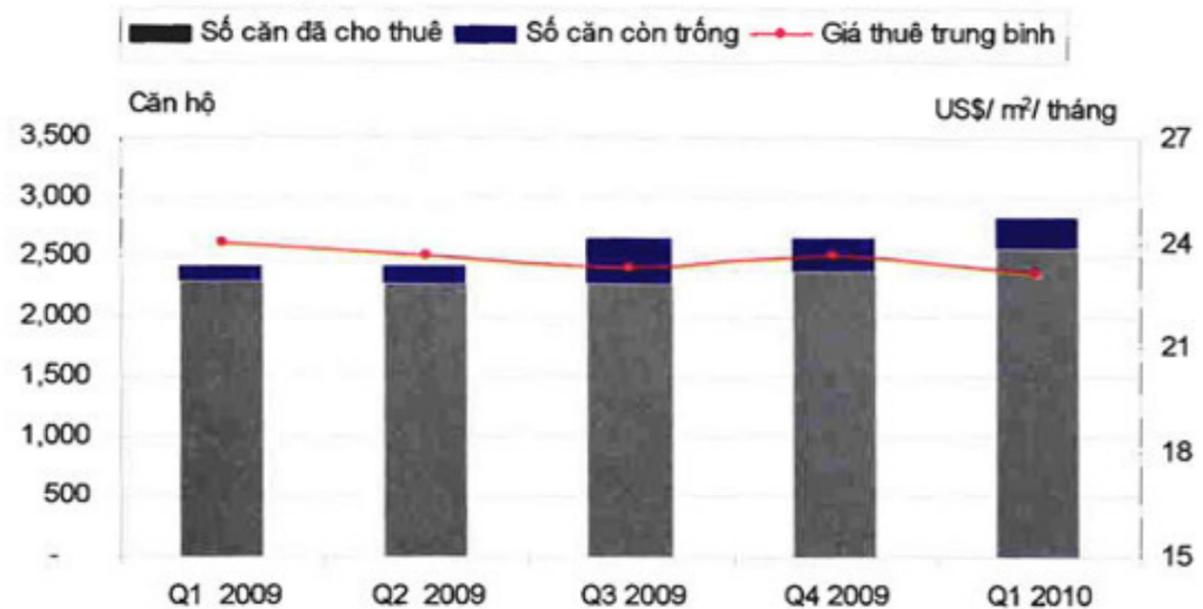
Căn hộ dịch vụ

Xu hướng nguồn cung

Trong Q1/2010, một cao ốc căn hộ dịch vụ hạng B, Crescent Residence 1 ở Quận 7 vừa hoàn thành, cung cấp 167 căn hộ dịch vụ mới.

Hạng	Số cao ốc	Nguồn cung ước tính (căn hộ)	Công suất thuê (%)	Giá thuê TB (USD/m ² /tháng)
Hạng A	7	658	88%	29
Hạng B	12	1.394	92%	23
Hạng C	30	770	93%	16

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q1 2010



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q1/2010

Tổng cộng có 49 cao ốc căn hộ của tất cả các hạng cung cấp khoảng 2.800 căn hộ dịch vụ tại TPHCM. Gần một nửa các căn hộ này có hai phòng ngủ và chủ yếu tọa lạc tại Quận 1, Quận 3 và Quận 7, chiếm 80% tổng số căn hộ.

Tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ (cho các hạng), Q1/2009 – Q1/2010

Giá thuê trung bình toàn thị trường trong Q1/2010 giảm nhẹ 2% so với quý trước. Công suất

hoạt động toàn thị trường trong Q1/2010 phục hồi do sự cải thiện công suất thuê đáng kể ở căn hộ dịch vụ hạng A.

Công suất thuê ở căn hộ hạng A đạt mức cao do căn hộ Intercontinental Asiana Saigon nhanh chóng lấp đầy kể từ khi cao ốc này đi vào hoạt động trong Q3/2009. Giá thuê trung bình của căn hộ hạng A là 29 USD/m²/tháng, tăng 2% so với quý trước và giảm 0,7% so với cùng kỳ năm trước.

Crescent Residence 1 có giá thuê trung bình thấp hơn do vị trí tọa lạc xa trung tâm thành phố. Dẫn đến, giá thuê trung bình hạng B trong quý này chỉ đạt 23 USD/m²/tháng, giảm 5,8% so với quý trước và giảm 7,7% so với cùng kỳ năm trước.

Xu hướng nguồn cầu

Trong Q1/2010, Savills ghi nhận nguồn cầu tăng so với quý



Khấu hao - Nguồn trả nợ hay thu hồi vốn đầu tư?

ThS. Ngô Kim Phượng

Khi doanh nghiệp hoặc nhà đầu tư chi tiền để đầu tư vào TSCĐ, họ phải chi ra một lần với số tiền lớn và kỳ vọng sẽ thu hồi lại tiền bỏ ra đầu tư ban đầu và tiền lời thông qua tiền thu về trong quá trình hoạt động kinh doanh. Bản chất tiền thu về từ hoạt động kinh doanh chính là chênh lệch thu chi từ hoạt động kinh doanh

Chênh lệch thu chi từ hoạt động kinh doanh còn được gọi là ngân lưu ròng hoạt động kinh doanh, ký hiệu: NCF (HĐKD), có thể được xác định theo phương pháp trực tiếp hoặc gián tiếp

Trong nhiều giáo trình về kinh tế - tài chính hiện nay và trong suy nghĩ của nhiều người vẫn cho rằng khấu hao nhằm mục đích thu hồi vốn đầu tư và cũng chính vì vậy khấu hao là nguồn trả nợ cho các khoản cho vay trung dài hạn. Trong bài viết này tác giả muốn làm rõ hơn ý nghĩa và mục đích của khấu hao, trên cơ sở đó chúng ta nhận thức lại đúng bản chất của khấu hao để có thể đưa ra những quyết định liên quan đến khấu hao và quản lý sử dụng tài sản cố định (TSCĐ) hiệu quả hơn.

Theo phương pháp trực tiếp:

(1) NCF (HĐKD) = Tiền thu từ hoạt động kinh doanh - Tiền chi thường xuyên cho hoạt động kinh doanh

Để xác định lợi nhuận:

(2) Lợi nhuận = Tổng thu nhập - Tổng chi phí

Nếu giả định không có thay đổi các khoản phải thu, phải trả, tồn kho, tài sản ngắn hạn khác thì tổng thu nhập bằng với tổng thu từ hoạt động kinh doanh, hay nói cách khác toàn bộ thu

nhập phát sinh trong kỳ từ hoạt động kinh doanh đều thu được tiền.

trước. Theo đó, số căn hộ được cho thuê trong quý này tăng 8% ở các hạng.

Khách thuê chủ yếu đến từ các quốc gia Châu Á. Một số khác đến từ Anh, Úc và Mỹ. Chẳng hạn, khách Nhật là nhóm khách thuê nhiều nhất ở Intercontinental Asiana Saigon và kế đến là nhóm khách thuê Việt Nam. Mặc dù lượng khách thuê Việt Nam còn giới hạn nhưng con số này đang tiếp tục tăng lên. Những doanh nhân

Việt Nam giàu có đang quan tâm đối với các căn hộ dịch vụ để thể hiện sự giàu có hoặc địa vị trong xã hội.

Khách thuê phần lớn muốn thuê căn hộ tại Quận 1 và Quận 3 vì đây là những quận trung tâm của thành phố. Tuy nhiên, căn hộ dịch vụ hiện cũng khá phổ biến ở Quận 7, đặc biệt tại khu vực Phú Mỹ Hưng bởi vì khu vực này đang phát triển thành một cộng đồng dân cư mới hiện đại với nhiều tiện ích.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tiềm năng tương lai, từ 2010 trở đi: Khoảng 1.400 căn hộ dịch vụ dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong một vài năm tới. Hiện nay, sáu trong số 13 dự án tương lai đang trong giai đoạn xây dựng, sáu dự án này bao gồm khoảng 500 căn hộ.

Phần lớn nguồn cung tương lai sẽ tập trung tại khu vực trung tâm thành phố (Quận 1) với khoảng 500 căn hộ chiếm 37% tổng nguồn cung và Quận 7 chiếm 20% với khoảng 280 căn ■